

ANNEXES

Enquête publique relative à la modification n°4
du PLU de la commune du Pallet (44).

Annexe 1

**Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de
la commune du Pallet (44).**

Affichages Arrêté enquête public

Exemple d'affichages d'avis d'enquête publique



Face à la gare



Rue Sautejeau



Place de l'église



Salle polyvalente



Proximité mairie



Siège communauté de communes
(Vallet)



Annexe communauté de communes
(Divatte)

Annexe 2

**Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de
la commune du Pallet (44).**

Publicité légale dans les journaux locaux

Annexe 3

**Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de
la commune du Pallet (44).**

Procès Verbal des observations du public

Enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme du Pallet (44)

Du 07 novembre 2022 au 07 décembre 2022

Procès Verbal de Synthèse

Enquête prescrite le 12 octobre 2022 par arrêté N° A-20221011-127 de madame la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire portant ouverture d'une enquête publique relative au « projet de modification N°4 du PLU de la commune de Le Pallet (44) ».

Arrêté n° E22000147/44 du 11 aout 2022 de monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête s'est déroulée réglementairement sur 31 jours consécutifs du lundi 07 novembre au mercredi 07 décembre 2022, comme prévu par l'arrêté précité du 12 octobre 2022.

Durant cette période, les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public à la mairie du Pallet et étaient consultables sur un PC mis à sa disposition dans ces mêmes lieux pendant toute la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier étaient également consultables sur le site Internet de la communauté de communes à l'adresse <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/> ainsi que sur le site de la mairie du Pallet.

Le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l'adresse dédiée suivante : «plu@cc-sevreloire.fr».

De même, un registre d'enquête était disponible aux heures d'ouvertures de la mairie et lors des permanences du commissaire-enquêteur et une adresse postale en mairie était mise à disposition du public.

La publicité de l'enquête a été réglementairement assurée par affichage et voie de presse.

- Le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences à la mairie du Pallet dans la salle de réunion située au rez-de -chaussée :
 - Lundi 7 novembre 2022 de 8h30 (début de l'enquête)
 - Samedi 19 novembre de 9h00 à 12h00
 - Vendredi 25 novembre 2022 de 13h30 à 17h00
 - Le mercredi 7 décembre 2022 de 13h30 à 17h00 (fin de l'enquête)

24 personnes se sont présentées au cours des différentes permanences. Les personnes reçues ont été invitées à s'exprimer s'ils elles le souhaitaient par écrit, par l'intermédiaire des différents canaux disponibles (mail, courrier ou dépôt sur le registre d'enquête).

1/ Synthèse des observations recueillies

Cette enquête publique a donné lieu à :

- 0 observation orale
- 3 observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie du Pallet
- 11 observations parvenues par courrier en mairie du Pallet
- 4 observations reçues par courrier électronique (+1 annulant et remplaçant un dépôt de courrier)

Pour une meilleure lisibilité, les observations du public ont été classées avec :

- un numéro d'ordre et un préfixe selon que l'observation a été déposée sur l'un des registres (R), ou est parvenue par courrier électronique dématérialisé (D) ou est parvenue par courrier (C).
-

1.1- Observation orale

Enquête publique relative au « projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet. Arrêté N° A-20221011-127 du 12 octobre 2022 de madame la présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire.

Aucune (0) observation orale

1.2– Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie du Pallet

R1 : Observation de monsieur Jean-Claude Douet demeurant au Pallet

Observation déposée le samedi 19 novembre 2022

Est-ce que tous les emplacements réservés et immeubles du patrimoine font partie de l'enquête ?

R2 : Observation de madame Céline Douillet demeurant au Pallet

Observation déposée le vendredi 25 novembre 2022

L'intéressée demande la rectification d'une erreur matérielle concernant le zonage de la parcelle N°47, hameau de la Jeannière, ce qui empêche tout projet de construction, sauf à corriger rapidement cette erreur.

R3 : Observation de M. Michel Goyaux demeurant au Pallet

Observation déposée le vendredi 25 novembre 2022

Demande d'évolution d'une parcelle référencée AR278-RD116 actuellement non constructible en terrain constructible pour l'avenir.

1.2- Observations parvenues par courrier en mairie du Pallet

:

CI : Observation de M. Ermine René demeurant au Pallet

Observation parvenue par courrier remis en mairie le 19 novembre 2022

L'auteur du courrier souhaite la modification du zonage concernant les parcelles cadastrées section AD 000AD 235 et 236 dans la mesure ou aucun agrandissement de construction en zone A n'est possible. La demande porte sur une requalification du zonage sur 200 m2 en zone NH1 à l'instar du reste du secteur de la Cognardière.

C2 : Observation de M. et Mme Bernard Duplomb (et autres) demeurant le Pallet

- Observation parvenue par courrier remis en mairie le 19 novembre 2022

- Les observations portent sur plusieurs points :

✓ *Sur le fond :*

- l'alinéa 3 de l'art 442-9 du CU est il opposable au porteur de projet ? Comment s'articule la modification du PLU et le règlement du lotissement qui impose en cas de modification des lots l'assentiment des 2/3 des lotis?

- Qu'en est-il du souhait des élus, qui apparait au préambule, d'étendre l'emprise du projet aux parcelles périphériques ?

✓ *Sur la forme :*

- les modifications de l'art Ua7 du règlement ne sont pas mentionnées dans la notice et seraient en divergence avec l'art Ua11.

- Les enjeux du projet de renouvellement urbain place de la mairie font apparaitre la nécessité d'une seconde enquête publique.

- la limitation du projet à 15 logements permettrait de supprimer le 2ème étage du projet du promoteur, ou l'aménagement des combles et protégerait ainsi l'intimité des parcelles voisines.

- Un deuxième accès serait à prévoir pour la prise en compte de la proximité de l'école privée et de la sortie des élèves.

- Comment seront préservés les vis-à-vis ? Une étude d'ensoleillement à t elle été réalisée ?

C3 : Observation de M. Rapp demeurant au Pallet

Observation parvenue par courrier remis en mairie le 19 novembre 2022

Enquête publique relative au « projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet. Arrêté N° A-20221011-127 du 12 octobre 2022 de madame la présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire.

L'intéressé attire l'attention du porteur de projet sur les points suivants :

L'opération de renouvellement urbain ne prend pas en compte le fait que l'emplacement d'un commerce en bord de RD n'est pas souhaitable pour des problèmes de sécurité (circulation intense, problèmes de sécurité pour traverser la route, pas assez de places de parking dédiées, de même pour les logements, problème des livraisons poids lourd..)

D'autres emplacements auraient été plus adéquats : rue Roucou ou près du pôle médical avec une voirie plus adaptée, sur l'emplacement d'un ancien garage au centre bourg desservi par la rue Sautejeau ou par aménagement de l'ancien garage « Martin » rue St Vincent.

Les autres suggestions de M. Rapp concernent le développement général de la commune.

C4 : Observation de Mme Bouyer Marie-Viannette demeurant au Pallet

Observation parvenue par courrier le 21 novembre 2022 en mairie

Madame Bouyer évoque les parcelles B H 596,624 et 626 qui auraient été intégrées à tort dans le « lotissement des Fresches », rue des mérandiers, ce qui l'empêcherait vu le règlement du PLU d'obtenir une autorisation de travaux pour un abri de jardin sur la parcelle BH624 appartenant à sa famille. Elle souhaite la rectification du plan de zonage et la réintégration des parcelles BH 624,626 et 596 en zone Ub comme elles l'étaient, selon la requérante, à l'origine.

C5 : Observation de M. Lucien Rapp demeurant au Pallet

Deuxième courrier de M. Rapp déposé lors de la permanence du 7 décembre 2022.

M. Rapp met en avant les problèmes de bruit et de pollution sur la RD qui traverse le bourg et évoque une déviation pour les poids lourds en mettant en avant les accidents antérieurs. Il demande « plus (-) de commerce sur les RD »

C6 : Observation de M. Metaireau demeurant au Pallet

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022.

L'intéressé souligne que :

-La mairie n'a pas à intervenir sur un souhait privé de déplacement d'un local commercial.
Enquête publique relative au « projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet. Arrêté N° A-20221011-127 du 12 octobre 2022 de madame la présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire.

-D'autres endroits auraient été mieux adaptés.

- Vu sa position dans la commune, l'ensemble des bâtiments doit être mis à jour et rester au service de la population.

- la salle Héloïse est un espace public aux normes, c'est un patrimoine de la commune que l'on va détruire.

C7 : Observation de M. de M. Jérôme Desbordes demeurant au Pallet

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022

Après une introduction développée, M. Desbordes évoque les préoccupations suivantes :

- Pertinences des prés requis : doute sur la pertinence de l'analyse de la notice de présentation du projet, notamment sur l'emplacement choisi pour l'OAP. Le cœur de bourg est représenté en fait par la place de l'église et d'autres emplacements pertinents existent sur le secteur de la place de l'église.

- l'espace Héloïse et l'ancienne poste présentent un fort potentiel de mutation propre à faire évoluer la polarité administrative.

Un document figure en annexe du courrier présentant une alternative au projet actuel.

C8 : Observation de M. et Mme Dehaine demeurant rue St Vincent au Pallet

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022.

Les intéressés soulignent :

- les nuisances pendant les travaux : bruit, impact sur la stabilité des cheminées et des murs

- le vis-à-vis généré par la hauteur des constructions projetées

- le problème du stationnement qui serait sous dimensionné pour le projet et qui obligerait les nouveaux habitants à se garer de façon anarchique devant les propriétés voisines.

C9 et C9 bis : Observation de M. serge Caboche demeurant au Pallet.

Courrier (C9) déposé en mairie le 7 décembre 2022, annulé et remplacé par un second courrier envoyé par mail le 7 décembre à 16h34 (référéncé Courrier C9 bis)

Le document de M. Caboche reprend sous une autre forme les observations retenues au courrier C7 :

- le déplacement de la superette face à la mairie n'est pas pertinent. D'autres lieux le sont plus (place de l'église).
- la Mairie intervient sur un souhait privé de déplacement d'un local commercial
- le nombre de places de stationnement prévu sur le projet de la zone Uac est d'une place par logement alors qu'il est de deux sur le reste du territoire. Vision non réaliste qui adapte le projet à l'espace restreint qui le délimite
- la disparition de la salle Héloïse impacterait directement les locaux de l'école publique
- le projet de transfert de l'activité commerciale vers la zone Uac serait contraire au points 1a,b,2c, et 3b de la loi 752-6. (Il faut sans doute lire « art L 752-6 » du code de commerce).
- l'absence de présentation et de concertation publique fonderait le rejet du projet.

C10 : Observation de Mme Céline Caboche demeurant au Pallet

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022

L'intéressée apporte les observations suivantes :

- le projet concerne une initiative privée pour un unique commerçant.
- le projet associe un élu local de la majorité par la vente de son bien pour permettre la réalisation du projet. Y-a-t-il un conflit d'intérêts ?
- une alternative à ce projet à été développée par l'équipe minoritaire
- le centre Héloïse dispose d'une polyvalence d'utilisation indispensable pour la commune et l'ancienne poste a aussi son utilité actuellement.
- les riverains subiront de graves nuisances
-

- Comment l'impact de l'accroissement de la circulation et des contraintes qui y seront liées sera-t-il pris en compte par le plan de sauvegarde communal ?
- le stationnement sur un parking voisin à 100 mètres poserait des difficultés aux ménages et aux seniors pour rejoindre leurs logements.
- le résultat de la concertation en amont du projet est ficelé d'avance.
- la notion d'alignement page 13 n'est pas développée en détail.

C11 : Observation de Mme Danielle Roudier demeurant au Pallet

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022

L'intéressée reprend sous la même forme le courrier de M. Desbordes (C7) en y ajoutant une réflexion sur le problème du stationnement des futurs habitants de la zone Uac qui seraient obligés de stationner à 100 mètres de chez eux faute de places suffisantes devant leur immeuble.

1.4- Observations reçues par courriel sous forme dématérialisée

D1 : Observation de monsieur Patrick Chahla demeurant au Pallet

Observation parvenue par courrier électronique le 14 novembre 2022 à 8h29

L'intéressé demeurant à Le Caribot, sur la commune du Pallet souhaite les aménagements suivants sur les parcelles dont il est propriétaire : créer une desserte de véhicule pour les parcelles 66,65 et 43 avec l'accord des voisins, envisager des constructions par division parcellaire des parcelles 65 et 66 et rendre constructible la parcelle 43. Ces modifications s'effectueraient dans le prolongement du lotissement voisin et n'entraîneraient pas de perturbations des lieux.

D2 : Observation de monsieur Carl Mallet demeurant au Pallet

Observation parvenue par courrier électronique le 18 novembre 2022 à 10h16

Enquête publique relative au « projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet. Arrêté N° A-20221011-127 du 12 octobre 2022 de madame la présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire.

M. Mallet souhaite que la règle qui oblige à ajourer les clôtures à 50% soit supprimée dans la mesure où aucune justification n'est donnée à cette consigne qui lui apparaît contraire à l'intimité et la qualité de vie des habitants.

D3 : Observation de M. Roger Bourgeon demeurant au Pallet

Observation parvenue par courrier électronique le 28 novembre 2022 à 17h18

En substance, l'auteur du mail indique :

- Prévoir l'emplacement de stationnement n'est pas réaliste car 80% des logements existants ont 2 voitures et il faudrait pour 15 à 25 logements une surface de stationnement plus importante que celle prévue..
- un emplacement de livraison pour le commerce près de ce carrefour est hasardeux et il faut prévoir l'aménagement d'un giratoire car les feux existants bloqueront continuellement la circulation sur la départementale
- M. Bourgeon exprime son étonnement de ne pas avoir vu le projet de démolition du Centre Héloïse évoqué lors des deux dernières campagnes municipales, démolition qui priverait la commune d'une salle de réunion bien utile.

D4 : Observation de Mme Valérie Moreau demeurant au Pallet

Observation parvenue par courrier électronique le 02 décembre 2022 à 18h01

En résumé, l'intéressée fait part des réflexions suivantes :

- Concernant le projet du centre ville, est-il vraiment utile de construire autant de logements à cet endroit ? Il y a des terrains disponibles avec aucun voisinage pour un tel immeuble à côté de la pharmacie. (...) Le choix de cet endroit nuirait moins aux administrés en étant proche des commerces, école, etc...
- L'installation du Coccimarket à cet endroit est-elle vraiment un atout ?
- En ce qui concerne l'immeuble, serait-il possible d'envisager un seul étage sous comble et que les ouvertures ne soient pas construites face aux constructions existantes et proches. (...)
 - le projet est imposé et non nécessaire et il risque de me faire perdre 20% sur la valeur de mon bien à cause du vis-à-vis.

- la zone « Abélard », zone patrimoniale protégée qui impose des restrictions et obligations pour des travaux a-t-elle été prise en compte ?

- Serait-il possible avant validation du projet de construction d'effectuer une réunion publique?

2/ Questions du Commissaire-Enquêteur

Question n°1

Le dossier d'enquête évoque une concertation préalable qui aurait été menée avant le début de l'enquête publique. Peut-on préciser les modalités de l'information du public ?

Question n°2

Le régime juridique des biens aliénés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain n'est pas précisé. S'agit-il de biens relevant du domaine privé, du domaine public communal ou du domaine privé communal ? Une opération de déclassement est-elle à prévoir ?

Question n°3

Une augmentation de plus de 20% des règles de densité pour certains secteurs est un critère qui détermine le choix de la procédure de droit commun en matière de modification du PLU. Dans le cas de la présente enquête publique quels sont les éléments présidant à ce calcul ?

Question n°4

Un des biens immobiliers situé sur la future parcelle Uac est soumis à un règlement de lotissement qui en son article 3 précise « les constructions à édifier seront exclusivement à usage d'habitation(...) Chaque construction ne pourra comporter en principe qu'un seul logement (...) ». Le règlement du lotissement est-il opposable à la commune ? Si oui, quelle solution d'offre au porteur de projet pour mener à bien l'opération de renouvellement urbain sur la zone Uac ?

Question n°5

Quel est le nombre de places publiques de stationnement avant mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et combien en reste-t-il une fois le projet finalisé?

Question n°6

Le dossier d'enquête publique évoque dans la fiche relative à L'OAP le souci de cohérence entre l'aménagement futur du « carrefour de la mairie » et l'OAP « secteur Uac place de la mairie ». Quels critères retenus participeront de cette cohérence ?

Question n°7

La cohérence entre la modification N°4 du PLU et le PADD est évoquée dans la note de présentation du projet sans être vraiment approfondie. Le porteur de projet peut-il développer ici cette thématique ?

Question n°8

Dans quelle mesure l'objectif de mixité sociale évoqué fiche 2 du PADD du PLU est-il pris en compte par l'OAP dédiée à l'opération de renouvellement urbain place de la mairie ?

Question n°9

La fiche 5 du PADD fait référence à un projet d'implantation d'un secteur commercial sur le secteur des « Fosses Blondin » à proximité de l'église. Comment s'articule le projet de transfert du coccimarket face à la mairie avec le projet des Fosses Blondin ? Ce dernier est-il toujours d'actualité ?

Question n°10

D'autres scénarios de substitution ont-ils été étudiés quant à l'emplacement du projet de renouvellement urbain ? Pour quelles raisons ont-ils été écartés ?

En conclusion :

Je vous saurais gré de bien vouloir examiner avec attention ces observations et questions et d'y apporter un mémoire en réponse qui devra me parvenir sous quinze jours à partir de ce jour 15 décembre 2022.

Vous trouverez en pièce annexe au présent la copie des courriers et courriels, pièces jointes, et mentions portées sur le registre d'enquête.

La lecture intégrale de l'ensemble des pièces s'impose au porteur de projet.

Ce Procès-verbal de Synthèse sera joint aux pièces annexes qui complètent le rapport final d'enquête publique.

Pris connaissance

Le 15 décembre 2022

Loïc Hardeuin, CSL



Le Commissaire-Enquêteur

Philippe ALLABATRE



Annexe 4

**Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de
la commune du Pallet (44).**

Mémoire en Réponse aux observations du public et aux
questions du commissaire-enquêteur

Divatte-sur-Loire, le 27/12/2022

PAGE : 1 / 1

SERVICE : Planification Territoriale

DOSSIER SUIVI PAR : Lucie HARDOUIN
Espace Loire – ZA de la Sensive
84 rue Jean Monnet • 44450 Divatte-sur-Loire
Tél. 02 51 79 51 83 • l.hardouin@cc-sevreloire.fr

OBJET : Modification n°4 du PLU du Pallet –
Réponse au PV de synthèse

Monsieur Philippe ALLABATRE
1 impasse Le Mintier
44100 Nantes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous m'avez transmis le jeudi 15 décembre 2022 votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU du Pallet.

J'ai l'honneur de vous transmettre joint à ce courrier un mémoire exposant mes observations en réponse à votre procès-verbal.

Ainsi, je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces observations dans votre rapport d'enquête publique définitif.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Christelle BRAUD
Présidente de la Communauté
de Communes Sèvre et Loire



Pièce jointe :

- Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Copie pour information :

- Commune de Le Pallet

PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PALLET

MODIFICATION N°4

**Mémoire en réponse au procès-verbal
de synthèse du commissaire enquêteur**

27 décembre 2022

1. Réponses aux observations reçues pendant l'enquête

→ Afin d'éviter les redites, les réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique sont regroupées par thématique/type de question. Les remarques auxquelles s'appliquent les réponses sont indiquées entre parenthèses après la question.

Est-ce que tous les emplacements réservés et immeubles du patrimoine font partie de l'enquête ? (R1)

Non, l'enquête publique portait uniquement sur les aspects suivants :

- Permettre et encadrer qualitativement un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat et de commerce dans le centre-bourg
- Supprimer un emplacement réservé localisé chemin des Gohaux
- Réaliser quelques adaptations du plan de zonage et du règlement écrit afin de faciliter l'instruction et le renouvellement urbain en centre-bourg
- Définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (obligation du code de l'urbanisme lorsque l'on crée une nouvelle OAP)

Demande de rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage de la parcelle N°47, hameau de la Jeannière (R2)

Cette demande a été étudiée par la commune et la Communauté de Communes dans le cadre de l'élaboration du projet de modification. Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle au vu de l'ancienneté du document d'urbanisme (presque 10 ans) mais également considérant la jurisprudence du Conseil d'Etat qui a apporté une définition à la notion d'erreur matérielle (utile notamment pour justifier du recours à la modification simplifiée).

Il y a erreur matérielle lorsqu'un élément du PLU entre en contradiction avec d'autres pièces du PLU. Par exemple, le rapport de présentation fait état d'une trame pour identifier une carrière que le PADD prévoit également mais la trame n'apparaît pas sur les plans de zonage. Il s'agit d'une omission qui nuit à la cohérence entre l'ensemble des pièces du document. L'utilisation de cette notion est donc très limitée. En conséquence, ne s'agissant pas d'une erreur matérielle et l'objectif étant d'étendre une zone Nh1 au détriment d'une zone N, le recours à une révision allégée serait nécessaire pour corriger le zonage sur le secteur. Toutefois, cette révision ne recouvrant aucun caractère d'intérêt général, elle ne peut se justifier.

Ainsi, la modification du zonage sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes.

Demandes d'évolutions de zonage sans lien direct avec les modifications apportées dans le cadre de la présente enquête publique (R3, C1, C4, D1, D2)

Ces demandes ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la présente modification. Elles seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes, dont l'approbation est envisagée à échéance 2024/2025. Pour plus d'informations sur ce projet, consulter le site internet suivant : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/amenagement-du-territoire/comprendre-le-plan-local-d-urbanisme/>

Concertation jugée insuffisante et demande de l'organisation d'une enquête publique sur le projet de renouvellement urbain (C2, C9, C10, C4)

La modification n°4 du PLU du Pallet, objet de la présente enquête publique, n'était pas soumise à une concertation préalable obligatoire.

Néanmoins, suite à la volonté des élus de la commune, le projet a fait l'objet d'une concertation associant les habitants en amont et pendant la modification du PLU. Cette concertation a permis de prendre en compte les remarques des habitants ainsi que d'informer la population sur la réalisation du projet.

En premier lieu le périmètre du projet a été défini par le COPIL

Le choix du bureau d'études 0101 s'est porté entre autres sur l'approche pédagogique et ludique de la construction des scénarii (réalisation d'une maquette en 3D style lego)

Un comité consultatif Cœur de bourg phase 1 correspondant au projet de renouvellement urbain de la place de la mairie a été créé en mars 2021. Il est composé de 5 élus et 10 Palletais.

Ce comité consultatif a été convoqué à 8 reprises entre le 11 mai 2021 et le 20 juin 2022:

11 mai 2021 - comité consultatif de présentation du bureau d'étude 0101 et discussions sur les scénarii envisagés.

8 juin 2021 - comité consultatif : membres du comité + M et Mme Brochard (gérant de la superette)

A partir du 24 juin 2021 les riverains les plus proches du projet ont également été invités à certains comités consultatifs. Lors de ces comités les élus présents se sont mis volontairement en retrait afin de laisser libre cours aux différentes idées ou suggestions

24 juin 2021 - comité consultatif, M et Mme Brochard (gérant de la superette) + riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine)

6 juillet 2021 - En parallèle une réunion de présentation du projet par le bureau d'études 0101 a été organisée à destination des riverains des rues E Sautejeau et Saint Vincent. **Environ 70 personnes**

Relecture et finalisation du cahier des charges pour l'appel à projet

14 octobre 2021 - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy

29 novembre 2021 - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy

4 avril 2022 - Comité « Coeur de bourg » uniquement **Choix du Promoteur**

Points d'avancement du projet

20 juin 2022 - Intervention et présentation de l'aménageur AETHICA pour le projet Place de la Mairie : membres du comité, M et Mme Brochard, M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine + M et Mme Hardy

Avec entre temps de nombreux rendez-vous personnalisés :

9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau

10 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

18 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau

4 août 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

16 décembre 2021 - rencontre avec M et Mme Brochard

6 avril 2022 - rencontre avec M Forget et Mme Hivers (riverains coté mairie)

16 juin 2022 - rencontre entre promoteur, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine

Présentation générale du projet aux différents comités, en Conseil Municipal et point presse

10 novembre 2021 - présentation générale au comité « Bâtiment »

6 avril 2022 - présentation du projet au comité des SAGES

6 avril 2022 - Suite à une pétition des riverains de la rue Etienne Sautejeau et Saint Vincent essentiellement contre le projet, Monsieur le Maire et Monsieur le Premier Adjoint en charge de l'aménagement du territoire ont invité les pétitionnaires à une réunion le 6 avril 2022 pour expliquer le projet et le choix du promoteur. **Environ 30 personnes**

9 avril 2022 - présentation du projet en réunion de quartier centre Héloïse

12 avril 2022 - présentation du projet en Conseil Municipal

13 avril 2022 - point presse

17 juin 2022 - présentation du projet en réunion de quartier Sanguèze

Concernant la nécessité d'organiser une seconde enquête publique au vu des enjeux du projet de renouvellement urbain, cela n'est pas en lien direct avec la modification du PLU (pour rappel procédure non soumise à concertation au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme). De plus, il existe un flou juridique sur la définition des « projets de renouvellement urbain » identifiés dans l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Ces projets sont, selon les interprétations des différentes cours administratives d'appel, soit des projets portés au titre de la politique de la ville (projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) soit des projets d'une grande ampleur pour le territoire, ce qui n'est pas le cas du projet faisant l'objet de la modification. Enfin, la mise en place d'une concertation plus importante sur le projet n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes, maître d'ouvrage du présent projet de modification du PLU.

Enfin, il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet n'a, à ce jour, pas encore été déposée, et que des informations auprès des habitants pourront être réalisées par la commune et/ou le promoteur dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Comment s'articule la modification du PLU et le règlement du lotissement ? (C2)

L'article L.442-9 code de l'urbanisme indique que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu [...] Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ». La caducité de ces clauses n'est pas reconnue par la Cour de Cassation du fait de leur dimension contractuelle. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, en dépit de leur caducité en urbanisme (séparation code urbanisme / code civil).

Il est ainsi fréquent que des aménagements ou ouvrages autorisés par le PLU soient interdits par le cahier des charges. Dans un tel cas, il est possible de saisir la juridiction compétente (civile et non pénale) pour solliciter la démolition des ouvrages contrevenant aux règles, même s'ils ont été autorisés par un permis de construire puisque les règles du cahier des charges ont une nature civile et non administrative.

Il se peut que les dispositions d'urbanisme contenues dans un règlement, même devenues caduques d'un point de vue réglementaire, continuent de s'appliquer entre les colotis car il apparaît que ce document, lorsque le lotissement est dépourvu de cahier des charges, peut être regardé en lui-même comme un document de nature contractuelle. Par un arrêt du 22 mai 2012, la cour de cassation a admis, dans le cadre d'un groupe d'habitations dépourvu de cahier des charges, la possibilité pour un règlement de contenir des règles de caractère privé s'imposant à tous les colotis. Ainsi, en l'absence de cahier des charges et de règlements distincts, certains juges du fond ont pu admettre que le règlement, seul document du lotissement, pouvait avoir une double nature, y compris contractuelle, s'il apparaissait que le rédacteur avait entendu imposer par ce document des obligations entre colotis sans limitation de délai. En cas de requalification du règlement en cahier des charges, ces dispositions seraient donc applicables au-delà du délai de 10 ans.

Ainsi, dans le cas présent, les règles du lotissement évoquées peuvent être considérées comme ayant un caractère contractuel. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, même après le délai de 10 ans et en dépit de leur caducité en urbanisme.

L'article L 442-11 du code de l'urbanisme indique que : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan

local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

C'est pourquoi, suite à l'approbation de la modification du PLU, la commune du Pallet va mener une procédure afin de mettre en concordance le règlement du lotissement avec le PLU qui sera alors en vigueur. Cette procédure nécessitera l'organisation d'une nouvelle enquête publique, portée par la commune. Il est précisé que cette procédure est indépendante de la présente modification du PLU (étant donné qu'il s'agit de deux juridictions différentes), et que sa mise en œuvre n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes (maitre d'ouvrage du présent projet de modification du PLU).

Modifications de l'art Ua7 du règlement ne sont pas mentionnées dans la notice et seraient en divergence avec l'art Ua11 ? (C2)

Les modifications de l'article Ua7 sont bien présentées dans la notice et ne sont pas en contradiction avec l'article Ua11 (voir page 25 de la notice). Il n'y a pas de rapport entre l'autorisation des toitures terrasses et l'autorisation des extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU et ne respectant pas les retraits mentionnés dans le règlement.

Contestation du choix de réaliser ce projet, de son emprise et de la notion d'intérêt général (C2, C3, C6, C7, C9, C10, C11, D4)

Ce projet est né de la combinaison de plusieurs facteurs :

- Souhait du gérant du Coccimarket d'augmenter sa surface de vente et surtout celle des réserves très contraintes actuellement. Il est déterminé à conserver sa visibilité commerciale et donc à rester le long de la RD 149, axe structurant de la commune.
- Présence de foncier non utilisé supportant du bâti vétuste et non adapté en cœur de bourg, site propice à un nouvel usage et aménagement (centre Héloïse et ancienne poste).
- Pas de foncier disponible ailleurs sur la commune qui réponde à la volonté du gérant exprimée ci-dessus, qui autorise la construction de logements et qui n'entraîne pas des coûts exorbitants en termes d'accès et de terrassement.
- Souhait de propriétaires privés de vendre leur parcelle et donc de permettre la réalisation d'un projet plus qualitatif.

Ainsi, afin de conserver et conforter le commerce en place, de répondre aux enjeux de production de logements tout en limitant l'urbanisation des terres agricoles et naturelles, la mairie a décidé de lancer un appel à projet auprès de promoteurs.

Dans le cadre des études pré-opérationnelle, la commune s'est questionnée sur le fait d'étendre le projet sur d'autres parcelles voisines. Suite à des échanges avec les propriétaires, seule une parcelle (pour laquelle les propriétaires acceptaient de vendre leur bien) a été intégrée au projet.

Il est rappelé que ce projet est d'intérêt général, puisqu'il participe à produire une offre de logement diversifiée en cœur de bourg et permet de conserver la vitalité commerciale de la commune. Ce projet est donc pleinement en accord avec la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose aux collectivités de limiter l'artificialisation des sols et donc de reconstruire la ville sur la ville. L'intérêt général du projet explique donc la nécessité d'une intervention publique.

Contestation de la destruction du centre Héloïse et de la Poste, du fait notamment de l'utilisation des salles par les associations (C6, C7, C9, C10, C11, D3)

Les bâtiments du centre Héloïse et de la Poste présentent un caractère vétuste et une accessibilité non réglementaire. Pour les choix évoqués plus haut, la commune a donc décidé de réaliser un projet sur l'emprise de ces équipements.

Aujourd'hui le centre Héloïse est utilisé par deux associations et comme salle des mariages. La salle des mariages va être relocalisée sur le site de l'école. Une AMO a été recrutée afin d'étudier les possibilités de mutualisation des équipements et d'identifier les besoins pour les 10 prochaines années. Il faut noter que les effectifs scolaires sont en baisse sur la commune. Concernant les associations, celles-ci vont pouvoir continuer leurs activités sur d'autres lieux de la commune à ce titre, l'agrandissement programmé du Centre Technique Municipal et la présence du moulin du Pé de Vignard offriront de nouveaux espaces qui leurs seront réservés.

Accessibilité et sécurité (C2, C3, C5, C10, D3)

Afin d'assurer une sécurité routière des accès, et en concertation avec le département, il a été décidé de ne permettre qu'un seul accès unique au projet. Cet accès unique permet également de limiter les surfaces imperméabilisées sur le site.

La problématique de livraison du Coccimarket a également été étudiée en concertation avec le département.

Il est précisé que la commune mène actuellement une étude visant à requalifier le carrefour devant la mairie, afin de sécuriser les déplacements sur le secteur. L'objectif de la commune est également de revisiter l'accès de la mairie envisagé rue Anne Roucou, cela

aura pour résultat de mieux fluidifier les flux de véhicules et les stationnements entre le commerce et la mairie. La commune va également lancer une étude à une échelle plus large visant à favoriser les mobilités actives (marche, vélo...).

Le présent projet n'est pas de nature à aggraver les risques sur la commune, puisqu'il s'agit d'un apport de population relativement faible au regard du total de la population communale. De plus, le projet est situé en dehors de toute zone à risque connue et notamment du PPRI.

Vis-à-vis, intégration du projet et nuisances liées aux travaux (C2, C8, C10, D4)

L'OAP prévoit la réalisation de 15 à 25 logements afin de répondre aux objectifs de densification des projets urbains et aux exigences de la loi Climat et Résilience de 2021 qui vise à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, pour continuer de produire une offre de logement suffisante tout en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles il est nécessaire de produire un nombre de logements plus important sur une même surface.

Le projet envisagé par le promoteur limite les hauteurs puisque seule une partie du projet est en R+2 et le reste du projet est en R+1.

Aussi, le projet prévoit de limiter les ouvertures en vis-à-vis direct avec les voisins, afin de préserver l'intimité des logements existants.

Enfin, une étude d'ensoleillement a été réalisée par le promoteur, celle-ci montre l'absence d'impact pour le voisinage. Il n'est donc pas attendu de perte de valeur des biens immobiliers situés à proximité. Au contraire la réalisation d'une place végétalisée et le réaménagement du carrefour va permettre de créer un nouveau cadre de vie plus attrayant.

Concernant les nuisances liées aux travaux, le promoteur prendra en compte ce risque pour en limiter les impacts.

Concernant la notion d'alignement qui ne serait pas développé à la page 13, il est précisé que la notice justifie et présente cette règle qui vise à permettre une implantation qualitative des futurs immeubles (urbanisme de projet).

Problématiques de stationnement (C8, C9, C10, C11, D3)

Sur l'emprise de la future OAP, il existe aujourd'hui 13 places de stationnement publiques, notamment liées à l'usage des équipements publics qui ne sont plus utilisés.

Dans le futur projet, il est envisagé la réalisation de 6 places publiques, en lien avec le Coccimarket, ainsi que la réalisation d'une place de stationnement par logement (conformément aux règles de PLU modifiées). Ces places seront en partie réalisées au sein du volume construit, en rez-de-chaussée des logements.

Il est rappelé qu'un parking public, d'une capacité de 48 places, est situé à moins de 100 mètres de l'opération (soit moins d'une minute à pied). Ce parking pourra être utilisé aussi bien pour le futur commerce que pour les logements qui seront créés. Cette mutualisation de places de stationnement est en accord avec les réglementations nationales visant à privilégier les mobilités actives (marche, vélo...) ainsi qu'à limiter l'artificialisation des sols qui est en partie due à la création de parking et de routes.

De plus, la modification du PLU vise à ajouter un objectif (quantitatif et qualitatif) pour le stationnement vélo. Ces stationnements permettront de favoriser les mobilités actives, en lien avec la présence de la gare sur la commune.

Prise en compte de la zone « Abélard », zone patrimoniale protégée (D4)

Le projet n'est pas situé au sein d'un périmètre patrimonial (non situé au sein du périmètre de Monument Historique et bâtiments non identifiés au plan de zonage au titre du patrimoine). Néanmoins, les orientations de l'OAP visent à la définition d'un projet qualitatif.

2. Réponses aux questions du commissaire enquêteur

Question n°1

Le dossier d'enquête évoque une concertation préalable qui aurait été menée avant le début de l'enquête publique. Peut-on préciser les modalités de l'information du public ?

La modification n°4 du PLU du Pallet, objet de la présente enquête publique, n'était pas soumise à une concertation préalable obligatoire.

Néanmoins, suite à la volonté des élus de la commune, le projet a fait l'objet d'une concertation associant les habitants en amont et pendant la modification du PLU. Cette concertation a permis de prendre en compte les remarques des habitants ainsi que d'informer la population sur la réalisation du projet.

En premier lieu le périmètre du projet a été défini par le COPIL

Le choix du bureau d'études 0101 s'est porté entre autres sur l'approche pédagogique et ludique de la construction des scénarii (réalisation d'une maquette en 3D style lego)

Un comité consultatif Cœur de bourg phase 1 correspondant au projet de renouvellement urbain de la place de la mairie a été créé en mars 2021. Il est composé de 5 élus et 10 Palletais.

Ce comité consultatif a été convoqué à 8 reprises entre le 11 mai 2021 et le 20 juin 2022:

11 mai 2021 - comité consultatif de présentation du bureau d'étude 0101 et discussions sur les scénarii envisagés.

8 juin 2021 - comité consultatif : membres du comité + M et Mme Brochard (gérant de la superette)

A partir du 24 juin 2021 les riverains les plus proches du projet ont également été invités à certains comités consultatifs. Lors de ces comités les élus présents se sont mis volontairement en retrait afin de laisser libre cours aux différentes idées ou suggestions

24 juin 2021 - comité consultatif, M et Mme Brochard (gérant de la superette) + riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine)

6 juillet 2021 - En parallèle une réunion de présentation du projet par le bureau d'études 0101 a été organisée à destination des riverains des rues E Sautejeau et Saint Vincent. **Environ 70 personnes**

Relecture et finalisation du cahier des charges pour l'appel à projet

14 octobre 2021 - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy

29 novembre 2021 - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy

4 avril 2022 - Comité « Coeur de bourg » uniquement **Choix du Promoteur**

Points d'avancement du projet

20 juin 2022 - Intervention et présentation de l'aménageur AETHICA pour le projet Place de la Mairie : membres du comité, M et Mme Brochard, M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine + M et Mme Hardy

Avec entre temps de nombreux rendez-vous personnalisés :

9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau

10 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

18 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau

4 aouts 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

16 décembre 2021 - rencontre avec M et Mme Brochard

6 avril 2022 - rencontre avec M Forget et Mme Hivers (riverains coté mairie)

16 juin 2022 - rencontre entre promoteur, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine

Présentation générale du projet aux différents comités, en Conseil Municipal et point presse

10 novembre 2021 - présentation générale au comité « Bâtiment »

6 avril 2022 - présentation du projet au comité des SAGES

6 avril 2022 - Suite à une pétition des riverains de la rue Etienne Sautejeau et Saint Vincent essentiellement contre le projet, Monsieur le Maire et Monsieur le Premier Adjoint en charge de l'aménagement du territoire ont invité les pétitionnaires à une réunion le 6 avril 2022 pour expliquer le projet et le choix du promoteur. **Environ 30 personnes**

9 avril 2022 - présentation du projet en réunion de quartier centre Héloïse

12 avril 2022 - présentation du projet en Conseil Municipal

13 avril 2022 - point presse

17 juin 2022 - présentation du projet en réunion de quartier Sanguèze

Concernant la nécessité d'organiser une seconde enquête publique au vu des enjeux du projet de renouvellement urbain, cela n'est pas en lien direct avec la modification du PLU (pour rappel procédure non soumise à concertation au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme). De plus, il existe un flou juridique sur la définition des « projets de renouvellement urbain » identifiés dans l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Ces projets sont, selon les interprétations des différentes cours administratives d'appel, soit des projets portés au titre de la politique de la ville (projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) soit des projets d'une grande ampleur pour le territoire, ce qui n'est pas le cas du projet faisant l'objet de la modification. Enfin, la mise en place d'une concertation plus importante sur le projet n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes, maître d'ouvrage du présent projet de modification du PLU.

Enfin, il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet n'a, à ce jour, pas encore été déposée, et que des informations auprès des habitants pourront être réalisées par la commune et/ou le promoteur dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Question n°2

Le régime juridique des biens aliénés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain n'est pas précisé. S'agit-il de biens relevant du domaine privé, du domaine public communal ou du domaine privé communal ? Une opération de déclassement est-elle à prévoir ?

La parcelle privée et la parcelle du centre Héloïse appartiennent respectivement au domaine privé et au domaine privé communal. Concernant la parcelle de l'ancienne Poste, une procédure de déclassement a été mise en place par la commune (délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022).

Question n°3

Une augmentation de plus de 20% des règles de densité pour certains secteurs est un critère qui détermine le choix de la procédure dite "de droit commun" en matière de modification du PLU. Dans le cas de la présente enquête publique quels sont les éléments présidant à ce calcul ?

Le code de l'urbanisme définit différentes procédures pour procéder à des adaptations des documents d'urbanisme en vigueur. Parmi celle-ci, la modification peut être soumise à 2 procédures :

- la procédure de droit commun avec enquête publique, qui est la procédure "par défaut" définie par le code de l'urbanisme et à laquelle la collectivité doit recourir dès lors que les adaptations apportées au PLU ne relèvent pas du cadre de la procédure de révision (articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme).
- la procédure "simplifiée" que la collectivité peut mobiliser si les adaptations ne relèvent pas des cas spécifiquement mentionnés comme nécessitant une enquête publique. L'article L.153-45 précise bien qu'il s'agit d'une possibilité (emploi du verbe "peut" à l'article L.153-45).

Dans le cas du Pallet, sans chercher à justifier d'une augmentation ou réduction quelconque des possibilités de construire, la CCSL a fait le choix de recourir à la procédure de droit commun avec enquête publique, procédure qui offre le plus de garanties à la population du fait d'un cadre de consultation strictement défini par la loi et de la présence d'un commissaire-enquêteur indépendant.

L'appréciation du critère d'augmentation de plus de 20% des possibilités de construire est souvent complexe à justifier lorsque la modification porte sur des règles non mathématiques. Lorsque l'on augmente un coefficient d'emprise au sol, le calcul peut être rapidement établi. Lorsque la modification porte sur des éléments plus qualitatifs, cela devient plus complexe et pour éviter tout risque juridique, les collectivités favorisent la procédure avec enquête publique.

Dans le cas du Pallet, le secteur étant d'ores et déjà entièrement constructible dans le PLU, nous aurions pu justifier l'usage d'une modification simplifiée mais le projet présente des enjeux importants, avec des évolutions de constructibilités importante en face de la mairie qui méritaient d'offrir à la population une information et une possibilité de participer plus importante et donc l'organisation d'une enquête publique.

Question n°4

Un des biens immobiliers situé sur la future parcelle Uac est soumis à un règlement de lotissement qui en son article 3 précise « les constructions à édifier seront exclusivement à usage d'habitation(...) Chaque construction ne pourra comporter en principe qu'un seul logement (...) ». Le règlement du lotissement est-il opposable à la commune ? Si oui, quelle solution d'offre au porteur de projet pour mener à bien l'opération de renouvellement urbain sur la zone Uac ?

L'article L.442-9 code de l'urbanisme indique que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu [...] Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ». La caducité de ces clauses n'est pas reconnue par la Cour de Cassation du fait de leur dimension contractuelle. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, en dépit de leur caducité en urbanisme (séparation code urbanisme / code civil).

Il est ainsi fréquent que des aménagements ou ouvrages autorisés par le PLU soient interdits par le cahier des charges. Dans un tel cas, il est possible de saisir la juridiction compétente (civile et non pénale) pour solliciter la démolition des ouvrages contrevenant aux règles, même s'ils ont été autorisés par un permis de construire puisque les règles du cahier des charges ont une nature civile et non administrative.

Il se peut que les dispositions d'urbanisme contenues dans un règlement, même devenues caduques d'un point de vue réglementaire, continuent de s'appliquer entre les colotis car il apparaît que ce document, lorsque le lotissement est dépourvu de cahier des charges, peut être regardé en lui-même comme un document de nature contractuelle. Par un arrêt du 22 mai 2012, la cour de cassation a admis, dans le cadre d'un groupe d'habitations dépourvu de cahier des charges, la possibilité pour un règlement de contenir des règles de caractère privé s'imposant à tous les colotis. Ainsi, en l'absence de cahier des charges et de règlements distincts, certains juges du fond ont pu admettre que le règlement, seul document du lotissement, pouvait avoir une double nature, y compris contractuelle, s'il apparaissait que le rédacteur avait entendu imposer par ce document des obligations entre colotis sans limitation de délai. En cas de requalification du règlement en cahier des charges, ces dispositions seraient donc applicables au-delà du délai de 10 ans.

Ainsi, dans le cas présent, les règles du lotissement évoquées peuvent être considérées comme ayant un caractère contractuel. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, même après le délai de 10 ans et en dépit de leur caducité en urbanisme.

L'article L 442-11 du code de l'urbanisme indique que : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

C'est pourquoi, suite à l'approbation de la modification du PLU, la commune du Pallet va mener une procédure afin de mettre en concordance le règlement du lotissement avec le PLU qui sera alors en vigueur. Cette procédure nécessitera l'organisation d'une nouvelle enquête publique, portée par la commune. Il est précisé que cette procédure est indépendante de la présente modification du PLU (étant donné qu'il s'agit de deux juridictions différentes), et que sa mise en œuvre n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes (maitre d'ouvrage du présent projet de modification du PLU).

Question n°5

Quel est le nombre de places publiques de stationnement avant mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et combien en reste-t-il une fois le projet finalisé ?

Sur l'emprise de la future OAP, il existe aujourd'hui 13 places de stationnement publiques, notamment liées à l'usage des équipements publics qui ne sont plus utilisés.

Dans le futur projet, il est envisagé la réalisation de 6 places publiques, en lien avec le Coccimarket, ainsi que la réalisation d'une place de stationnement par logement (conformément aux règles de PLU modifiées). Ces places seront en partie réalisées au sein du volume construit, en rez-de-chaussée des logements.

Il est rappelé qu'un parking public, d'une capacité de 48 places, est situé à moins de 100 mètres de l'opération (soit moins d'une minute à pied). Ce parking pourra être utilisé aussi bien pour le futur commerce que pour les logements qui seront créés. Cette mutualisation de places de stationnement est en accord avec les réglementations nationales visant à privilégier les mobilités actives (marche, vélo...) ainsi qu'à limiter l'artificialisation des sols qui est en partie dû à la création de parking et de routes.

De plus, la modification du PLU vise à ajouter un objectif (quantitatif et qualitatif) pour le stationnement vélo. Ces stationnements permettront de favoriser les mobilités actives, en lien avec la présence de la gare sur la commune.

Question n°6

Le dossier d'enquête publique évoque dans la fiche relative à L'OAP le souci de cohérence entre l'aménagement futur du "carrefour de la mairie » et l'OAP « secteur Uac place de la mairie" . Quels sont les critères qui seront retenus pour atteindre cette cohérence ?

Cette orientation de l'OAP vise à interpeller le futur porteur de projet sur les aménagements routiers qui vont être réalisés par la commune. Afin d'avoir une cohérence entre ces deux aménagements il est notamment attendu que l'aménagement de la future place soit cohérent avec le futur carrefour (organisation urbaine qui facilite les circulations piétonnes ; positionnement des arbres au bon endroit...) et que le nouvel accès qui sera créé rue Etienne Sautejeau soit cohérent avec l'aménagement routier.

L'étude sur le réaménagement de ce carrefour porté par la commune est actuellement en cours, elle vise à revoir la gestion des flux de véhicules à cet endroit avec le maintien ou non des feux tricolores, une limitation de vitesse appropriée. Au-delà, elle aura aussi pour objectif de redessiner l'espace jusqu'à la porte de la mairie et d'envisager pour cette dernière un nouvel accès rue Anne Roucou. Cela aurait le mérite d'installer un nouvel accès juste en face du parking et d'imaginer une nouvelle organisation au sein de la mairie notamment avec la nouvelle salle des mariages.

Question n°7

La cohérence entre la modification N°4 du PLU et le PADD est évoquée dans la note de présentation du projet sans être vraiment approfondie. Le porteur de projet peut-il développer ici cette thématique ?

Plusieurs orientations du PADD peuvent servir d'appui à la mise en œuvre du projet et à la modification du PLU qui en découle :

- La volonté de renforcer la vitalité du bourg et sa centralité (page 4) : le projet s'inscrit bien dans cette dynamique en confortant le logement et le commerce dans le bourg et notamment le cœur de bourg,
- La volonté d'engager une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale (page 5) : le projet va permettre d'apporter une offre nouvelle en logements différente de celle traditionnellement offerte par les lotissements avec du logements collectifs et intermédiaires en répondant à des besoins pour lesquels aucune offre n'existe aujourd'hui.

- L'opportunité offerte de déplacer le Coccimarket dans des locaux modernes et adaptés va permettre de pérenniser sur le long terme un commerce structurant pour la vie du cœur de bourg en renforçant son attractivité et en facilitant sa transmission sur le plus long terme. En ce sens, le projet conforte l'orientation visant à protéger les commerces existants (page 8).

Question n°8

Dans quelle mesure l'objectif de mixité sociale évoqué fiche 2 du PADD du PLU est-il pris en compte par l'OAP dédiée à l'opération de renouvellement urbain place de la mairie ?

Il est pris en compte au travers d'une offre de logements différente orientée vers du logement collectif et des petits logements, offre peu présente sur le territoire alors qu'il peut répondre à une demande de primo-accédants ou de personnes âgées. Dans le cas du projet du Pallet, la mixité sociale ne repose pas sur la création de logements locatifs sociaux, qui ont été mis en place dans le cadre d'autres opérations ou le seront dans le cadre de futures opérations suite à la mise en œuvre du PLU. Néanmoins, le projet du promoteur respecte l'objectif de réaliser du logement social puisqu'il prévoit trois logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

Aussi, la règle de la zone Ua du PLU actuellement en vigueur restera applicable si le projet fait plus de 20 logements : « Les opérations de plus de 20 logements sont autorisées sous réserve de prévoir la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux ».

Question n°9

La fiche 5 du PADD fait référence à un projet d'implantation d'un secteur commercial sur le secteur des « Fosses Blondin » à proximité de l'église. Comment s'articule le projet de transfert du coccimarket face à la mairie avec le projet des Fosses Blondin ? Ce dernier est-il toujours d'actualité ?

Le secteur des Fosses Blondin n'est pas approprié au commerce alimentaire en raison de son manque de visibilité, le gérant du Coccimarket souhaitant conserver un emplacement le long de la RD 149. De plus, il s'agit de terrains privés pour lesquels aucun projet n'a à ce jour été proposé à la commune. Sans doute d'autres projets correspondront plus à la configuration des lieux et aux habitudes nouvelles de consommation.

Question n°10

D'autres scénarios de substitution ont-ils été étudiés quant à l'emplacement du projet de renouvellement urbain ? Pour quelles raisons ont-ils été écartés ?

Au moment de la définition du projet, seul ce site a été identifié comme pouvant le recevoir. Il avait à la fois la surface suffisante, une visibilité indispensable et des coûts de VRD maîtrisés.